



Rapport sur ce que nous avons entendu : Les logements hors marché comme solution à la crise du logement

Panel virtuel pour la Journée nationale du droit au
logement

Le 22 novembre 2023

© Sa Majesté le Roi du chef du Canada,
Représenté par la Commission canadienne des droits de la personne, 2024
No de catalogue : HR34-22/2024F-PDF
ISBN : 978-0-660-71014-3

Contenu

Détails de l'événement	1
À propos de l'événement	1
Objectif du rapport	2
Résumé	3
Mot d'ouverture	4
Marie-Josée Houle, défenseure fédérale du logement	4
Oratrice invitée	4
Carolyn Whitzman, défenseure du droit au logement, chercheuse, professeure adjointe à l'Université d'Ottawa et conseillère experte pour le Housing Assessment and Resource Tools	4
Présentations des panélistes	6
Stéphan Corriveau, directeur général du Centre de transformation du logement communautaire	6
Margaret Pfoh, PDG de l'Aboriginal Housing Management Association (AMHA).....	7
Olga Tasci, directrice générale de l'Agence des coopératives d'habitation	9
Foire aux questions	11
Commentaires du public	13
Handicap et accessibilité.....	13
Soutien pour les locataires.....	13
Iniquités et discriminations intersectionnelles	13
Financement et priorités du gouvernement.....	14
Commentaires généraux sur le logement hors marché	14
Considérations finales	14

Détails de l'événement

Date et heure : Le 22 novembre 2023, de 13 h à 14 h 30 HE

Lieu : Zoom

Organisateurs :

- Le [Bureau du défenseur fédéral du logement](#)
- Le [Réseau national du droit au logement](#)

Participants : 248

Avis de non-responsabilité : Les opinions et les recommandations exprimées dans ce document sont celles des panélistes et ne reflètent pas nécessairement les points de vue de la Commission canadienne des droits de la personne ou de la défenseure fédérale du logement.

À propos de l'événement

À l'occasion de la Journée nationale du (droit au) logement, Marie-Josée Houle, défenseure fédérale du logement, et le Réseau national du droit au logement ont organisé conjointement un panel virtuel sur les solutions fondées sur les droits de la personne pour résoudre les problèmes d'offre de logements au Canada.

Pendant des décennies, la politique du logement au Canada a favorisé un système qui considère le logement comme une marchandise et un moyen pour certaines personnes de s'enrichir, tandis que d'autres s'enfoncent dans la pauvreté et sont incapables de garder un toit au-dessus de leur tête. Il est urgent de changer de cap pour remédier à ces inégalités, protéger les locataires et veiller à ce que les fonds publics soient utilisés pour le bien public. Notre système de logement doit permettre à chaque personne de jouir de son droit à un logement adéquat.

L'investissement public dans le logement hors marché est essentiel pour rétablir la santé de notre système de logement et garantir à toutes les personnes au Canada l'accès à un logement abordable, accessible et adéquat.

Aujourd'hui, le logement social ne représente cependant que 3,5 % du parc immobilier canadien, soit 655 000 logements, ce qui est [beaucoup moins que dans d'autres pays de l'OCDE](#) comme les Pays-Bas (à près de 35 %).

Moins de 5 % des logements construits dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement du gouvernement fédéral, dotée d'un budget de plus de 82 milliards de dollars, seraient abordables pour les personnes aux revenus les plus faibles, selon [une étude commandée par le Conseil national du logement](#).

Cette discussion avait pour but :

- de demander aux gouvernements de rendre compte des engagements pris en faveur de la croissance du secteur du logement hors marché dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement et de mettre en place le secteur pour qu'il réussisse;
- d'analyser les solutions politiques fondées sur les droits de la personne et sur des données probantes;
- de contribuer aux démarches de plaidoyer et aux recommandations de la défenseure fédérale du logement auprès du Parlement et des responsables gouvernementaux concernés, notamment à l'occasion de la [Journée de l'habitation sur la colline](#).

Cet événement de la Journée nationale du droit au logement a débuté par un mot de présentation du modérateur Alex Nelson, spécialiste de l'engagement communautaire et de la recherche au sein du Réseau national du droit au logement. Ensuite, l'aînée Syexwáliya, porteuse de savoir et conseillère aînée de la nation Squamish, a présenté un mot d'ouverture pour donner le ton et démarrer l'événement de manière positive.

L'oratrice invitée était Carolyn Whitzman, Ph. D. une défenseure du droit au logement, chercheuse et professeure auxiliaire à l'Université d'Ottawa. M^{me} Whitzman a planté le décor en donnant brièvement un aperçu de sa [dernière étude sur les besoins en matière de logement selon une approche fondée sur les droits](#), commandée par le Bureau de la défenseure fédérale du logement.

Ensuite, un panel de spécialistes du logement œuvrant dans l'ensemble du secteur a discuté des moyens particuliers permettant aux gouvernements d'augmenter efficacement le nombre de logements hors marché qui sont abordables en permanence, afin de faire progresser le droit à un logement adéquat et de répondre aux besoins du Canada en matière de logements abordables.

Objectif du rapport

Le présent rapport sur ce que nous avons entendu a pour but de fournir des conseils conformes aux normes des droits de la personne afin de contribuer aux discussions politiques sur l'augmentation du nombre de logements hors marché.

Nous espérons que ce rapport pourra être utilisé comme un outil permettant d'engager un dialogue direct avec un plus grand nombre de spécialistes en logement hors marché sur la manière dont les gouvernements peuvent soutenir le secteur hors marché du Canada en vue d'une réussite à long terme. Il s'agit notamment de démarches visant à :

- augmenter le nombre de logements hors marché pour atteindre le niveau des autres pays de l'OCDE et commencer à répondre aux besoins de la population canadienne;
- maintenir les actifs physiques ainsi que la capacité générale;
- ouvrir la voie par des modifications aux lois et aux politiques pour permettre au secteur de continuer à se développer sans toujours dépendre du soutien financier du gouvernement.

Ces efforts visant à augmenter le nombre de logements hors marché doivent être prioritaires dans tous les ordres de gouvernement, le ministre fédéral du Logement, de l'Infrastructure et des Collectivités

devant faire preuve d'un leadership fort. Il faudrait aussi prévoir un financement fédéral substantiel pour les provinces et les territoires, afin de donner d'urgence la priorité au secteur du logement hors marché adapté à leurs propres besoins et de le développer au plus vite.

Résumé

- Les investissements gouvernementaux dans le cadre de la Stratégie nationale sur le logement doivent donner la priorité aux logements hors marché afin qu'ils représentent au moins 20 % du parc de logements locatifs au Canada.
- Le secteur du logement hors marché doit également être soutenu par des investissements gouvernementaux afin de garantir la bonne gestion de ses propriétés et la gouvernance de ses organisations, et d'accroître la capacité de développement du logement et le sens des affaires du secteur.
- Il faut modifier les lois pour créer des mécanismes permettant aux fournisseurs hors marché de tirer parti de leurs actifs d'une valeur de plusieurs milliards de dollars pour obtenir les capitaux nécessaires à la construction et à l'acquisition d'autres biens immobiliers.
- Les fiducies foncières communautaires doivent être reconnues comme des instruments importants pour sécuriser les terres publiques en vue d'un développement au nom des fournisseurs hors marché.
- Il faut que tous les ordres de gouvernement respectent leurs obligations en matière de droits de la personne, y compris le droit à un logement adéquat tel qu'il est défini dans le droit international et national. Notre discussion a mis en évidence le besoin urgent de solutions inclusives, fondées sur les droits, qui répondent aux besoins divers et urgents en matière de logement dans l'ensemble du Canada.
- Si des changements profonds sont nécessaires pour créer des logements communautaires, publics et hors marché, comme d'autres l'ont souligné dans le clavadage, les sept éléments d'un logement adéquat doivent être respectés pour réaliser le droit de la personne au logement. Il y a encore beaucoup de travail à faire.
- Cependant, c'est à nous de demander des comptes aux personnes qui prennent les décisions. Le statu quo ne favorisera pas la réalisation progressive du droit au logement.

Mot d'ouverture

Marie-Josée Houle, défenseure fédérale du logement

- Pour développer le logement hors marché au Canada, nous avons besoin d'une vision et d'un leadership à long terme. Le gouvernement fédéral doit donner la priorité au développement d'une offre de logements durablement abordables et utiles à la collectivité, notamment au moyen de la [Stratégie nationale sur le logement \(SNL\)](#). Il s'agit de logements à but non lucratif, de logements appartenant à l'État, de coopératives d'habitation, de fiducies foncières communautaires et de logements hors marché dirigés par des Autochtones.
- Nous devons contrer l'idée selon laquelle seul le marché privé a la capacité et les capitaux nécessaires pour construire les logements dont nous avons besoin, et qu'il faut l'encourager à le faire. Nous utilisons cette approche depuis 30 ans, et les crises de l'offre et de l'accessibilité sont plus graves que jamais.
- Les investissements réalisés dans le cadre de la SNL doivent donc donner la priorité à la construction de logements hors marché en tant que bien collectif.
- L'année dernière, lors de la Journée nationale du droit au logement, j'ai appelé le gouvernement fédéral à prendre des mesures pour aligner la Stratégie nationale sur le logement sur les obligations en matière de droits de la personne énoncées dans la Loi sur la stratégie nationale sur le logement.
- Aujourd'hui, je souhaite approfondir l'une de ces étapes. Alors que j'appelle le gouvernement fédéral à donner la priorité au développement et à l'acquisition d'une offre de logements hors marché qui sont abordables en permanence et qui apportent une valeur ajoutée à la collectivité, il est très important de bien faire les choses.

Oratrice invitée

Carolyn Whitzman, défenseure du droit au logement, chercheuse, professeure adjointe à l'Université d'Ottawa et conseillère experte pour le Housing Assessment and Resource Tools (HART)

- Un [rapport de la Société canadienne d'hypothèques et de logement \(SCHL\) de 2022 sur la pénurie de logements au Canada](#) a estimé qu'il fallait construire 5,8 millions de logements au Canada d'ici à 2030. Cependant, le calcul utilisé ne porte que sur l'accessibilité à la propriété pour les revenus moyens, au lieu d'utiliser des catégories fondées sur le revenu qui se concentrent sur l'accessibilité pour les ménages à revenus faibles et modestes.
- Une approche fondée sur les droits commence par une question : « Qui a besoin de quel logement, où et à quel prix? »

- Le projet [Housing Assessment Resource Tools \(HART\)](#) a permis de constater ce qui suit :
 - Il y a 1,1 million de ménages (près de 80 % de tous les ménages ayant un besoin impérieux de logement) qui ont un faible revenu et qui peuvent se payer un loyer maximum de 1050 \$ par mois.
 - Parmi eux, 300 000 ménages ont des revenus *très* faibles, dépendent de l'aide sociale ou d'un autre revenu fixe et peuvent payer un loyer maximum de 420 \$ par mois.
- Les besoins impérieux de logement excluent les groupes suivants :
 - environ 2,2 millions d'adultes qui poursuivent leurs études;
 - jusqu'à 235 000 personnes en situation d'itinérance, sans accès à un abri permanent;
 - environ 70 000 travailleuses et travailleurs agricoles temporaires;
 - environ 700 000 personnes vivant dans des logements collectifs sans entrée privée, sans cuisine ni salle de bain séparées;
 - jusqu'à 1 million de personnes en « formation de ménage supprimé » – des adultes qui vivent encore avec leurs parents ou avec des colocataires pour des raisons d'accessibilité financière, mais qui préféreraient vivre de manière indépendante;
 - jusqu'à 1 million de ménages en « demande locale supprimée » des ménages qui « conduisent jusqu'à ce qu'ils se qualifient » pour un logement abordable, même si ça signifie qu'ils sont éloignés des emplois et des services.
- **La politique du logement doit permettre aux personnes qui n'ont pas été comptées de « compter ».** L'évaluation des besoins doit porter sur l'ensemble de la population, y compris les personnes en situation d'itinérance, les personnes qui étudient, les travailleuses et travailleurs agricoles migrants et les personnes vivant dans des logements collectifs.
- Le Bureau de la défenseure fédérale du logement m'a demandé de mettre au point [un calcul des besoins en logement au Canada qui est fondé sur les droits de la personne](#). En comptant les personnes qui n'ont pas été comptées, **je trouve un déficit actuel de 3 millions de logements abordables pour les ménages à faibles et très faibles revenus et de 1,3 million de logements abordables pour les ménages à revenus modestes et médians.**
- **Tous les rapports et programmes fédéraux doivent faire appel à des définitions cohérentes du logement abordable** qui tiennent compte des catégories de revenus et des coûts mensuels maximums, ainsi que de la taille des ménages et des populations prioritaires comme les mères célibataires, les personnes racisées, les Autochtones et les personnes en situation de handicap.
- Une évaluation précise des besoins doit « regarder en amont » ce que les personnes les plus marginalisées peuvent se permettre, afin d'élaborer une politique qui puisse répondre à ces besoins.

Présentations des panélistes

Stéphan Corriveau, directeur général du [Centre de transformation du logement communautaire](#)

- **Remplacement du terme « logement hors marché » par « logement non spéculatif »** : il faut indiquer clairement que l'objectif des logements hors marché est en fait non spéculatif.
- **Recentrage de l'objectif de la Stratégie nationale sur le logement pour répondre aux besoins des personnes les plus touchées par la crise du logement** : le gouvernement fédéral doit s'engager à comprendre et à investir dans l'ensemble du marché du logement, puis se concentrer sur les personnes les plus touchées par la crise du logement.
 - La Stratégie nationale sur le logement ainsi que d'autres investissements des gouvernements fédéral et provinciaux et d'autres entités sont orientés vers la propriété privée ou la création de logements locatifs haut de gamme, qui ne sont pas mentionnés dans la Stratégie nationale sur le logement. (Le programme d'assurance hypothécaire, l'exception des plus-values sur la résidence principale, l'investissement de 900 millions de dollars dans le programme d'équité en sont quelques exemples).
 - La plus récente mesure prise par le gouvernement fédéral, qui consiste à renoncer à la TPS sur la construction de logements locatifs construits à cet effet, est problématique et constitue l'incitation la plus forte au développement de logements locatifs haut de gamme. Plus le loyer est élevé, plus l'avantage fiscal est important. Cette incitation n'est donc pas destinée aux immeubles à loyer modéré et ne permettra pas de créer davantage de logements abordables.
- **Élimination des obstacles qui empêchent le secteur du logement hors marché de se servir de ses atouts existants** : le secteur du logement hors marché possède et gère collectivement plus de 650 000 logements partout au pays, pour une valeur de plus de 65 milliards de dollars. Cependant, le secteur du logement hors marché se bute à des obstacles qui l'empêchent de se servir de ses actifs pour obtenir davantage de capitaux en vue d'un développement ultérieur, obstacles que le marché privé ne rencontre pas. Le secteur doit militer collectivement pour obtenir ce changement.
- **Transfert de terres publiques** : une proportion de 91 % des terres du Canada constitue des terres publiques. Même dans les centres urbains, 65 % des terres sont publiques. Toutes les terres constructibles doivent être transférées à des fiducies foncières communautaires¹ ou publiques et être consacrées à la création de logements et d'infrastructures abordables.

¹ Les fiducies foncières communautaires (FFC) sont des organismes à but non lucratif qui gèrent des terrains afin de fournir des logements abordables en permanence. Dirigés par un conseil d'administration représentant les résidents des FFC, les membres de la collectivité et les fonctionnaires, les FFC veillent à ce que les logements situés sur leurs terres restent abordables pendant de longues périodes, souvent jusqu'à 100 ans. Ce modèle offre aux familles à faibles revenus des possibilités durables d'accéder à la propriété en les protégeant des fluctuations du marché et en maintenant l'accessibilité du logement à long terme, principalement grâce à des accords de partage des bénéfices. Les FFC peuvent recevoir des financements de sources gouvernementales ou d'investisseurs sociaux et jouent un rôle crucial dans la promotion de collectivités stables et inclusives.

- Toutes les constructions de logements et d'infrastructures coûteront alors moins cher, car elles n'incluront pas le coût du terrain, qui est actuellement fixé en fonction de sa valeur spéculative.
- **Arrêt ou ralentissement de la spéculation** : environ 20 % du PIB du Canada est consacré aux activités spéculatives. Des particuliers et des sociétés d'investissement achètent des logements et des logements locatifs existants dans le seul but de les revendre ou de les louer plus tard à un prix plus élevé afin de réaliser des bénéfices. « La spéculation concentre la richesse entre les mains d'un nombre de plus en plus restreint de personnes, car seules quelques personnes peuvent se permettre [d'acheter des maisons]... et cette réalité va se poursuivre. » Bien que le Canada soit l'un des pays les plus riches du monde, ces pratiques spéculatives appauvrissent le pays dans son ensemble en ne permettant pas de tirer parti de cette richesse pour réaliser des investissements adéquats dans les infrastructures et le logement, afin d'améliorer les conditions de vie de la population, deux éléments qui font cruellement défaut dans l'ensemble du pays.
- Inscription d'un engagement à faire à perpétuité des investissements réguliers dans le logement, ce qui permettrait :
 - une planification à long terme pour le secteur du logement hors marché ainsi que pour les gestionnaires de ces fonds;
 - une simplification de l'approbation des projets (ce qui rendrait les projets moins coûteux);
 - une liaison des conditions au financement fédéral pour les provinces et les territoires afin de s'assurer que ces fonds sont dépensés pour des logements abordables et qu'ils respectent les exigences en matière de droits de la personne, de sorte que les fonds publics servent au bien public.
- **Création de mécanismes permettant d'obtenir des fonds auprès d'investisseurs individuels intéressés** : le gouvernement doit créer des mécanismes permettant aux fiduciaires foncières communautaires d'accéder aux capitaux des investisseurs individuels intéressés (comme les contributions aux REER, par exemple) qui peuvent être utilisés pour acheter des terrains et des propriétés afin de créer des logements abordables à perpétuité.

Margaret Pfoh, PDG de l'[Aboriginal Housing Management Association \(AMHA\)](#)

- **Soutien au fonds d'acquisition** : en 2019, nous nous sommes réunis en tant que secteur pour plaider en faveur d'un investissement de la province de la Colombie-Britannique (C.-B.) dans les logements abordables construits à cet effet. Les personnes qui vivaient dans ce qui était autrefois des logements abordables construits à cet effet ont été expulsées pour cause de rénovation dans le seul but de permettre aux investisseurs de réaliser des bénéfices, ce qui n'est pas une approche fondée sur les droits de la personne. Toutes les personnes déplacées augmentent la demande locative et se font imposer des augmentations de loyer sur le marché qui dépassent de loin les augmentations de salaire. Ou alors, elles s'ajoutent à la crise de l'itinérance. Dans l'état actuel des choses, près de 50 % de la population peut s'offrir 0 % des loyers disponibles. L'Aboriginal Housing Management Association (AHMA) et ses partenaires ont proposé un plan et la province de la Colombie-Britannique a fait un investissement historique de 500 millions de dollars

pour créer le [Rental Protection Fund \(fonds de protection des logements locatifs\)](#) pour soutenir le secteur du logement communautaire. Désormais, les fournisseurs de logements à but non lucratif peuvent acquérir des immeubles locatifs existants et occupés, comblant ainsi une lacune cruciale de la politique sur le logement, à savoir l'érosion de l'accessibilité sur le marché locatif privé.

- **Soutien au leadership national « pour les Autochtones par les Autochtones » en matière de logement :**
 - « La reconnaissance de [Logement Coopératif National Autochtone Inc. \(NICHI\)](#) comme le leader national en matière de logement pour les Autochtones par les Autochtones constitue une réussite cette année. Cela dit, 281,5 millions de dollars sont clairement loin d'être suffisants pour être distribués dans l'ensemble du pays. Le NICHI sait que de nombreuses personnes ayant des besoins réels seront déçues par le rejet de leur candidature. »
 - Le gouvernement du Canada doit s'engager clairement à utiliser les 4 milliards de dollars destinés au logement des populations autochtones urbaines, rurales et nordiques (URN) pour soutenir le NICHI et ses objectifs d'amélioration du logement des populations autochtones URN. Il doit y avoir des initiatives claires pour soutenir le logement et les aides globales pour les populations à faible revenu et vulnérables, y compris les peuples autochtones vivant dans des communautés URN.
- **Établissement d'un objectif minimum de logements très abordables :** il faut absolument fixer un objectif minimum de 20 % de logements très abordables pour tous les projets immobiliers, dans toutes les régions, en accordant la priorité aux populations vulnérables et marginalisées.
- **Respect du devoir de consultation :** l'obligation de consulter exige un engagement qui va au-delà du rendement ou du fait de cocher une case. Il nécessite un véritable renforcement des capacités en soutenant les approches fondées sur le principe « par les Autochtones, pour les Autochtones » et l'autonomie et l'autodétermination des Autochtones. Nous devons traiter les personnes dans le besoin comme des détenteurs de droits et des spécialistes de ce qui est nécessaire à une vie culturellement sûre et digne. Ce faisant, les gouvernements peuvent contribuer à faire respecter les droits de la personne des familles autochtones vivant en milieu urbain, ce qui inclut le droit au logement.
- **Réponse aux appels à l'action de la Commission de vérité et réconciliation :** seulement 12 des 94 appels à l'action de la Commission de vérité et réconciliation ont été réalisés, et il s'agissait des fruits les plus faciles à cueillir, ceux qui avaient le moins de répercussions. Les actions nécessitant un véritable changement systémique n'ont pas encore été abordées. À ce rythme, il faudra 42 ans pour les mettre toutes en œuvre. Elles ne doivent pas être limitées à une réconciliation fondée sur le rendement, mais contribuer à une réconciliation véritable, qui commence elle-même par une perspective fondamentale des droits de la personne, soit que les droits des Autochtones sont des droits de la personne, les droits au logement sont des droits de la personne.
- Tous les ordres de gouvernement doivent travailler ensemble et utiliser le maximum de ressources disponibles pour résoudre les inégalités existantes.

- **Reconnaissance que le logement est un remède à de nombreux problèmes de notre société :**
 - Les Autochtones sont 13 fois plus susceptibles de se retrouver sans domicile que les non-Autochtones et le besoin impérieux de logement des Autochtones est 2 fois plus important que celui des non-Autochtones.
 - Cette crise d'iniquité doit cesser pour que le Canada respecte les droits de la personne fondamentaux et s'aligne sur les engagements pris en matière de logement dans la [Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones](#), les [appels à l'action de la Commission de vérité et réconciliation](#) et les [appels à la justice de l'Enquête nationale sur les femmes et les filles autochtones disparues et assassinées](#).
 - Dans le document de l'AHMA sur la [Stratégie sur le logement des Autochtones en milieu URN de la C.-B.](#), le rendement du capital investi dans le logement peut atteindre 740 % si l'on tient compte des recettes fiscales, de l'emploi, des économies réalisées sur d'autres dépenses publiques, des retombées sociales, de l'amélioration de la santé en général, de la sécurité des femmes fuyant la violence, par exemple.
- **Le logement doit être considéré comme un soin de santé :** le logement est un déterminant social essentiel de la santé des Autochtones. Les collaborations avec [soins complexes](#) réunissent les services de santé et les fournisseurs de logements afin d'offrir un meilleur soutien sanitaire aux personnes présentant des vulnérabilités multiples. C'est ce type de modèle de financement innovant et collaboratif qui répond directement aux besoins des personnes non logées et des sociétés de logement à but non lucratif qui ont besoin d'un financement approprié pour les services de santé intégrés.

Olga Tasci, directrice générale de l'[Agence des coopératives d'habitation](#)

- **Reconnaissance que le logement hors marché est la solution :** nous ne pouvons pas espérer que le marché privé règle le problème de l'accessibilité financière. Le marché privé est là pour faire de l'argent. Le Canada a besoin de beaucoup, beaucoup plus de logements communautaires de toutes sortes pour combler les lacunes auxquelles la recherche de Carolyn fait allusion.
 - Les logements hors marché proposés par les fournisseurs de logements communautaires fonctionnent sur une base non lucrative et fixent les loyers au seuil de rentabilité – c'est-à-dire des options de logement à prix coûtant avec accès à des subventions pour des loyers fondés sur le revenu². Les coopératives et les organisations à but non lucratif ont un rôle important à jouer et doivent être soutenues.
- **Tous les ordres de gouvernement doivent apporter leur soutien :** des programmes de logements hors marché, soutenus par tous les ordres de gouvernement, sont nécessaires pour atteindre

² Les logements à loyer fondé sur le revenu sont un type de logement subventionné où le montant du loyer payé par les locataires est fixé en fonction des revenus de leur ménage. Les logements à loyer fondé sur le revenu ne sont disponibles que pour les ménages à faibles revenus. Un ménage peut être un groupe ou une personne vivant seule.

l'échelle voulue. Les gouvernements devraient se coordonner entre eux et collaborer avec le secteur hors marché sur des programmes qui peuvent être mis en œuvre à plus grande échelle. Pensons à l'exemple du programme de développement des coopératives du budget de 2022, qui est conçu en collaboration avec le secteur, mais qui n'a pas encore été lancé.

- **Attribution de baux fonciers et reconnaissance du rôle important des fiducies foncières communautaires** : les gouvernements doivent proposer des baux fonciers à long terme préférentiels ou des transferts d'actifs de terres publiques avec un droit de préemption aux fournisseurs de logements communautaires.
 - Ces baux préservent les terres du gouvernement pour le bien public, tandis que les fiducies foncières jouent également le rôle de gestionnaires communautaires des terres.
 - Les fiducies foncières communautaires font partie d'une solution à long terme. Les fiducies foncières existantes utilisent une approche de portefeuille et retirent les terres du marché spéculatif.
 - Elles supervisent les besoins en capitaux et veillent à ce que les réserves de remplacement soient suffisantes.
 - Au fur et à mesure qu'elles se développent, elles ont une capacité accrue à tirer parti de leurs actifs pour croître.
- **Création de politiques et de programmes qui incluent le prêt direct** : les subventions et prêts du gouvernement comme le [fonds de co-investissement](#) pour le développement de nouveaux logements sont inaccessibles aux fournisseurs de logements hors marché. Le prêt direct est un moyen de réduire les coûts d'emprunt, ce qui permet au secteur de développer plus de logements avec moins d'argent public. Dans le passé, la SCHL a offert des prêts directs aux fournisseurs de logements hors marché pour le développement des immobilisations, avec beaucoup de succès.
- **Évaluations obligatoires de l'état des bâtiments et des contributions à la réserve de remplacement** : tout comme les copropriétés, les fournisseurs de logements communautaires devraient être obligés de faire évaluer l'état des bâtiments tous les cinq ans et de verser les contributions à la réserve de remplacement en fonction des besoins réels de la propriété plutôt que d'un montant arbitraire. Les montants doivent être indexés périodiquement.
- **Collecte de données obligatoire** : la collecte de données est nécessaire pour faciliter l'étalonnage comparatif et la communication des meilleures pratiques. Ces mesures aideront les fournisseurs de logements communautaires à faire une bonne gestion d'exploitation.
- **Financement à perpétuité de l'aide à la location pour les fournisseurs de logements** : aujourd'hui, les coopératives d'habitation créées dans le cadre de programmes fédéraux hérités du passé ont remboursé leurs hypothèques, mettant ainsi fin aux accords d'exploitation. La fin des accords d'exploitation signifie également la fin des contributions de l'État aux subventions de loyer fondé sur le revenu pour les résidentes et résidents ayant des besoins financiers importants. Récemment, les coopératives fédérales sont devenues admissibles à la [phase 2 de l'Initiative fédérale de logement communautaire](#) faisant partie de la Stratégie nationale sur le logement. Étant donné que le financement prendra fin en 2028, les coopératives d'habitation se montrent prudentes en proposant des logements aux personnes qui en ont le plus besoin, car elles ne peuvent pas se

permettre de s'engager à les subventionner indéfiniment. L'aide est là pour l'instant, mais les groupes sont prudents et ne veulent pas trop en dépendre. Ce sont eux qui devront annoncer à leurs membres les plus vulnérables que l'aide au loyer prend fin et les expulseront pour arriérés si le ménage n'est pas en mesure de payer les frais du logement non subventionné. Sans assurance de financement au-delà de 2028, les fonds ne sont pas dépensés, car les risques sont trop élevés. Pour assurer le succès de ce programme, le financement doit être immédiatement prolongé au-delà de 2028.

- **Réalisation des investissements pour assurer la préservation du parc de logements hors marché existant** : il faut porter une attention particulière au parc de logements hors marché existants afin de s'assurer qu'il est préservé pour que les fournisseurs de logements communautaires puissent continuer à remplir leur mission.

Foire aux questions

Quelles sont les approches qui ont bien fonctionné dans le passé et quelles leçons en avons-nous tirées qui ne devraient pas être répétées à l'avenir?

Stéphan Corriveau :

- **Il faut nous concentrer sur des logements qui n'augmenteront pas la spéculation** : le logement doit constituer une part importante du plan d'action du gouvernement fédéral, mais d'une manière qui ne stimule pas le marché spéculatif. Le gouvernement doit consulter le secteur du logement hors marché, car il a les connaissances nécessaires. Ils savent ce qu'il faut faire et comment le faire correctement.

Olga Tasci :

- **La mixité des logements fonctionne** : lorsque les besoins sont si importants, il est tentant de cibler les programmes uniquement sur ceux qui en ont le plus besoin, mais ne créons pas de ghettos à faibles revenus.
- **L'aide à la location ou le loyer indexé selon le revenu fonctionnent bien** : il faut plus de fonds d'aide à la location ou de loyers fondés sur le revenu pour donner aux ménages une plus grande mobilité lorsque les circonstances changent, et ces aides doivent être faciles à administrer. Des **outils en ligne** peuvent y contribuer.
- **Il faut penser à long terme** : le logement est un investissement à long terme et dure longtemps; les besoins d'aujourd'hui ne sont pas nécessairement ceux de demain. Des politiques fondées sur de bonnes intentions peuvent devenir des fardeaux administratifs pendant des années lorsqu'elles ne répondent plus à leur objectif.

Margaret Pfoh :

- **Le secteur doit parler d'une seule voix** : il nous incombe, en tant que secteur, d'unir nos voix et de faire pression sur le gouvernement pour qu'il réalise des investissements audacieux et

significatifs dans la stratégie nationale du logement pour l'ensemble de l'écosystème du logement.

- **Les questions de logement doivent être inscrites dans un écosystème** : « Je parle d'écosystème du logement parce que nous oublions souvent que les aides globales et les financements destinés à prévenir l'itinérance et à créer des parcours de sortie de l'itinérance ne sont pas financés au même niveau qu'ils l'étaient il y a longtemps, et il faut que cette réalité change. »
- **Il faut remédier aux répercussions disproportionnées sur les peuples autochtones** : les pressions économiques des trois ou quatre dernières années, qui vont de la pandémie aux catastrophes environnementales, ont aggravé les inégalités dans la crise du logement. Cependant, parallèlement à ces crises et dans le cas particulier des peuples autochtones, plus de 10 000 tombes non marquées ont été découvertes sur les terrains des pensionnats autochtones, ce qui crée de profonds traumatismes supplémentaires. Cette profonde dévastation et ce traumatisme s'ajoutent au fait que les populations autochtones ont été touchées et déplacées de manière disproportionnée par les récents incendies et inondations. Aujourd'hui plus que jamais, nous avons besoin de la sécurité et du soutien que nous apporte notre foyer.



Une image captée pendant la foire aux questions tenue lors du panel virtuel réunissant notamment Olga Tasci, Margaret Pfoh, Stéphan Corriveau et Marie-Josée Houle.

Commentaires du public

Handicap et accessibilité

- Il existe un besoin de logements sûrs, adéquats, avec une aide au revenu et des services d'accompagnement pour les personnes qui ont des problèmes de santé ou qui sont en situation de handicap sans avoir la capacité de travailler.
- Un logement adéquat pour les personnes en situation de handicap signifie des espaces suffisamment grands pour vivre en toute sécurité et de la place pour les équipements dont les locataires peuvent avoir besoin.
- La SCHL et le gouvernement fédéral doivent rendre obligatoires la conception universelle³ et l'accessibilité dans tous les fonds fédéraux destinés au logement. Le Canada a des obligations à respecter depuis qu'il a signé la [Convention des Nations Unies relative aux droits des personnes handicapées](#) en 2010 et le [protocole facultatif](#) par la suite.
- La communauté des personnes en situation de handicap doit constamment faire entendre sa voix pour faire progresser l'accessibilité en matière de logement, car il n'y a pratiquement pas de logements accessibles.
- Nous devons dénombrer les personnes en situation de handicap qui vivent difficilement dans des logements non accessibles.

Soutien pour les locataires

- Les locataires devraient pouvoir prendre le contrôle de leur vie en agissant directement sur leur situation en matière de logement, notamment grâce à des fiducies foncières communautaires autodirigées.
- Les locataires devraient avoir l'autorisation de s'associer librement et de négocier collectivement avec les propriétaires de manière à créer leurs propres conditions abordables.
- Les « logements à revenus mixtes » causent des divisions entre les locataires en fonction de leurs revenus. Nous avons besoin de bâtiments dont tous les loyers sont modiques pour les locataires.

Iniquités et discriminations intersectionnelles

- Les membres des communautés autochtones et les personnes de couleur sont exposés de manière disproportionnée à la pauvreté. Nous avons besoin de données concrètes sur ces iniquités et ces disparités pour orienter toutes nos interventions et tous nos investissements dans le domaine du logement. En l'absence de données autochtones, ethno- raciales et d'autres données désagrégées, comment savoir qui sont en fait « les plus vulnérables » ou « les plus démunis »?

³ L'objectif global de la conception universelle est de s'assurer que les espaces ne sont pas discriminatoires et qu'ils profitent aux personnes, quels que soient leurs capacités, leurs besoins et leurs préférences culturelles. Il constitue une base pour garantir que le logement réponde mieux aux besoins des personnes handicapées. [Renseignements détaillés à lire ici.](#)

Financement et priorités du gouvernement

- Les gouvernements provinciaux négligent les logements abordables et adéquats et ne respectent pas les normes des codes de construction modernes.
- Il faut allouer plus d'argent au logement dans le Nord pour couvrir les dépenses supplémentaires liées à la construction dans le Nord.
- Le gouvernement fédéral a débloqué 146 milliards de dollars pour financer des mesures d'urgence pendant la pandémie. Ne considérons-nous pas cette situation de logement comme une urgence?

Commentaires généraux sur le logement hors marché

- Le gouvernement doit soutenir les bonnes pratiques de gestion dans les logements hors marché. Les fédérations non marchandes (telles que la Fédération de l'habitation coopérative du Canada et la BC Non-Profit Housing Association) ont besoin d'un financement régulier pour que les fournisseurs de logements hors marché aient un accès garanti à de la formation sur la bonne gestion et la bonne gouvernance.

Considérations finales

Le logement hors marché est une solution importante pour rétablir la santé du système de logement au Canada. Cependant, il reste des mythes, des idées fausses et d'autres considérations importantes concernant le logement hors marché qui doivent être prises en compte dans les discussions et l'élaboration des politiques. Il s'agit notamment de ce qui suit :

- **Les logements hors marché « s'occuperont » des groupes défavorisés tandis que le marché privé « s'occupera » de tous les autres** : le Canada a besoin d'un changement de culture en faveur d'un environnement de logement équitable et durable, fondé sur le choix, afin que le logement hors marché soit un choix pour tout le monde. Comme il a été démontré par le passé, les programmes gouvernementaux soutenant la construction et l'exploitation de logements hors marché dont 100 % des unités sont destinées à des ménages ayant besoin de subventions importantes n'ont abouti qu'à une concentration de la pauvreté et des désavantages dans des espaces précis. Ces programmes ont également préparé les fournisseurs de logements à l'échec économique une fois que les accords d'exploitation et les accords de subvention expirent. Tous les logements hors marché doivent être des logements à revenus mixtes.
- **Les logements hors marché respectent le droit au logement qui est un droit de la personne** : tous les fournisseurs de logements doivent respecter le droit à un logement adéquat qui est aussi un droit de la personne. Bien qu'il ait été prouvé que les logements hors marché fournissent des logements abordables à perpétuité, les sept éléments d'un logement adéquat doivent être respectés pour protéger le droit de la personne au logement. Par exemple, les gouvernements doivent encore adopter des lois qui garantissent la sécurité d'occupation des locataires.

- **Le logement hors marché respecte la Loi sur la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones** : il faut veiller à ne pas faire de suppositions fondées sur des formes coloniales de connaissance qui ne sont pas compatibles avec le droit inhérent des peuples autochtones à un logement autodéterminé, le droit à la terre et d'autres droits conformes à la Loi sur la Déclaration des Nations Unies sur les droits des peuples autochtones.
- **« Logement abordable »** : ce n'est pas parce que l'on parle de « logements abordables » que ces logements sont accessibles aux personnes qui en ont le plus besoin. Tous les gouvernements doivent utiliser une définition cohérente du « logement abordable » pour l'ensemble de leurs politiques et programmes de logement et veiller à ce que les personnes ayant des besoins impérieux en matière de logement aient accès à ces logements.
- **Le logement hors marché est la solution pour toutes les régions du pays** : la recherche, l'engagement direct et le discours public sur la précarité du logement et l'itinérance dans les régions rurales, éloignées et nordiques du Canada présentent actuellement des lacunes. Trop souvent, les solutions à la crise du logement en général, ainsi que celles proposées dans le cadre de ce panel, ne tiennent pas compte des réalités des régions rurales, éloignées et nordiques, où la précarité du logement et l'itinérance se manifestent différemment, où les coûts de construction sont plus élevés, où les ressources sont plus rares et où il n'y a pas d'économies d'échelle. Si le logement hors marché est considéré comme une solution à la crise du logement – notamment en termes d'accessibilité à perpétuité – il faut reconnaître que le logement hors marché n'est peut-être pas la meilleure solution pour les régions rurales, éloignées et nordiques.